



Berlin Frankfurt Hannover  
München Stuttgart Forchheim  
**Köln** Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH

Goethestraße 2 50858 Köln

T 02234-92965-17

F 02234-92965-18

[www.cima.de](http://www.cima.de)

# Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg 2020

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:  
Dr. Wolfgang Haensch  
Matthias Hartmann  
Sara Varlemann

Köln, den 02. Juli 2020

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Methodik	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Marktgebiet und Marktpotenziale</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wachtberg</b>	<b>12</b>
4.1	Vorhandener Einzelhandelsbesatz	12
4.2	Einzelhandelszentralität in Wachtberg	16
4.3	Einzelhandelsstandort Wachtberg Mitte	19
<b>5</b>	<b>Nahversorgungssituation in Wachtberg</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wachtberg</b>	<b>25</b>
6.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	25
6.2	Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg	26
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen und planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels</b>	<b>29</b>
7.1	Vorbemerkungen	29
7.2	Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches	30
7.3	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Berkum	32
7.4	Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Niederbachem	33
<b>8</b>	<b>Wachtberger Sortimentsliste</b>	<b>35</b>
8.1	Vorbemerkung	35
8.2	Zur Ableitung der Wachtberger Sortimentsliste	36
8.3	Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen	42
<b>9</b>	<b>Fazit</b>	<b>44</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Bevölkerung der Gemeinde Wachtberg nach Gemeindeteilen	7
Abb. 2:	Gemeinde Wachtberg mit Gemeindeteilen	8
Abb. 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	9
Abb. 4:	Nachfragepotenzial in der Gemeinde Wachtberg	10
Abb. 5:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Wachtberg	13
Abb. 6:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Wachtberg	14
Abb. 7:	Kenndaten zum Einzelhandelsbestand Wachtberg 2012 - 2020	15
Abb. 8:	Verkaufsfläche pro Einwohner in Wachtberg (Entwicklung 2012 - 2020)	15
Abb. 9:	Nachfragevolumen, Umsatz und Zentralität in Wachtberg	16
Abb. 10:	Warengruppenspezifische Zentralitäten in Gemeinde Wachtberg	17
Abb. 11:	Übersicht Kennzahlen der Gemeinde Wachtberg	18
Abb. 12:	Eröffnung Wachtberg Mitte im Jahr 2015	19
Abb. 13:	Wachtberg Mitte	20
Abb. 14:	Lage der Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet Wachtberg	24
Abb. 15:	Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg	26
Abb. 16:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Berkum	33
Abb. 17:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederbachem	34
Abb. 18:	Sortimentsliste der Gemeinde Wachtberg 2020	41

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Als Entscheidungsgrundlage zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Wachtberg diente bislang das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wachtberg aus dem Jahr 2012.<sup>1</sup> Zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen sowohl auf der gesetzlichen Ebene (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) als auch in der Struktur des örtlichen Einzelhandels veranlasste die Gemeinde Wachtberg im Januar 2020 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, in Auftrag zu geben.

Die größten Veränderungen der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Wachtberg haben sich durch die im Jahr 2015 erfolgte Umsetzung des Projektes Mitte Wachtberg ergeben. Nach einem mehrjährigen Planungsprozess, der u. a. durch einen im Jahr 2010 eingesetzten Arbeitskreis konzeptionell begleitet wurde, entstand im Hauptort Berkum als Ergänzung des bestehenden Fachmarktzentrum ein städtebaulich gestalteter und im Branchenmix gezielt geplanter Einkaufsbereich. Zusammen mit der Wohnbauvorhaben „Rondo“ fand damit eine geplante Siedlungsentwicklung zur Stärkung des Wohn- und Einkaufsstandortes Wachtberg ihren Abschluss. Mittlerweile bestehen zudem konkrete Planungen, den am Bernareggio-Platz liegenden kleinflächigen Lebensmitteldiscounter zu erweitern; diese Planungen sollen durch eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes begleitet werden.

Weitere maßgebliche Veränderungen betreffen den Ortsteil Niederbachem. Mit der Schließung des Anbieters CAP verlor der Ortsteil den einzigen Lebensmittelmarkt. Mit Unterstützung der Gemeinde wurden bereits im Jahr 2015 Planungen zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters angestellt. Aufgrund statischer Probleme verzögert sich die Umsetzung jedoch über mehrere Jahre; Anfang 2020 wurde die bereits 2016 begonnenen Bauarbeiten wieder aufgenommen, es wird von einer Umsetzung des Vorhabens ausgegangen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angezeigt, um eine aktuelle Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu haben.

Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes leiten sich aus der Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 11 BauGB ab. Wird das vorliegende Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Wachtberg als städtebauliches Entwicklungskonzept förmlich beschlossen, ist es z. B. bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierbei umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des (großflächigen) Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u. a. die Erhaltung und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnortnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg stellt darüber hinaus auch ein Entwicklungskonzept für den örtlichen Einzelhandel dar, indem es die räumlichen und strukturellen Perspektiven für die ansässigen Unternehmen aufzeigt. Sie sollen sowohl Verwaltung und Politik, aber

---

<sup>1</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg. Köln.

auch den örtlichen Unternehmern als Standortbestimmung und Orientierungsleitfaden für anstehende Entscheidungen dienen.

Die Untersuchung behandelt insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen:

- Welche Strukturmerkmale kennzeichnen den Einzelhandelsbesatz innerhalb der Gemeinde Wachtberg? Wo bestehen z. B. Defizite in der Angebotsstruktur?
- Welches Kaufkraftpotenzial steht im Marktgebiet für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung?
- Wie sind der Geschäftsbesatz und die räumlichen Strukturen in den Zentren und im übrigen Gemeindegebiet zu bewerten?
- Welche Einzelhandelsangebote können dauerhaft vorgehalten werden? Welche Standorte kommen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus gutachterlicher Sicht in Betracht?
- Erfüllen die im bisherigen Zentrenkonzept dargestellte Zentren auch heute noch die rechtlichen Anforderungen an die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches? Ist eine Anpassung der räumlichen Abgrenzungen erforderlich?
- Welche Warengruppen sind in der Wachtberger Sortimentsliste als nahversorgungsrelevante, welche als zentrenrelevante Sortimente einzustufen? Ist die vorhandene Liste nach den veränderten Vorgaben auf Landesebene noch aktuell?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen können gegeben werden?

## 1.2 Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept baut auf den folgenden Arbeitsschritten auf:

- Durchführung einer Angebots- und Nachfrageanalyse, u. a. durch eine Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Gemeindegebiet im März 2020 und der Ermittlung des aktuellen Kaufkraftpotenzials in Wachtberg.
- Überprüfung der Zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage einer Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes, der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen.
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Wachtberger Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der veränderten Rechtsgrundlage auf Landesebene.
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Zeitraum Februar – Juni 2020.

## 2 Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Wachtberg entstand in ihrer heutigen Form durch die kommunale Gemeindereform am 1. August 1969 aus dreizehn, vormals eigenständigen Gemeinden. Zum Stichtag 31.07.2018 lebten im gesamten Gemeindegebiet 20.896 Einwohner (mit Hauptwohnsitz), wovon rd. 20 % auf den einwohnerstärksten Gemeindeteil Niederbachem entfallen. Ihm folgen die Gemeindeteile Villip mit Villiprott (17 %), Pech (13 %) und Berkum (12 %); die nach der Einwohnerzahl kleinsten Gemeindeteile sind Arzdorf (303 Ew.), Züllighoven (269 Ew.) und Holzem (200 Ew.).

**Abb. 1: Bevölkerung der Gemeinde Wachtberg nach Gemeindeteilen**

Gemeindeteil	Einwohner (Anzahl)	Einwohner (in %)
Niederbachem	4.276	20
Villip mit Villiprott	3.563	17
Pech	2.707	13
Berkum	2.432	12
Ließem	1.611	8
Adendorf mit Klein Villip	1.521	7
Oberbachem mit Kürrighoven	1.098	5
Werthhoven	1.062	5
Fritzdorf	1.000	5
Gimmerdorf	854	4
Arzdorf	303	1
Züllighoven	269	1
Holzem	200	1
<b>Summe</b>	<b>20.896</b>	<b>100</b>

Quelle: Gemeinde Wachtberg, Stand: 31.07.2018

Nach Berechnung von IT.NRW ist für die Gemeinde Wachtberg von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung auszugehen. Nach der Basisversion der Gemeindemodellrechnung wird ausgehend vom Jahr 2018 für das Jahr 2040 ein Bevölkerungsstand von 21.370 Einwohner erwartet. In einer früheren Untersuchung ging die Bertelsmann-Stiftung bei einem Ausgangsjahr 2012 für das Jahr 2030 von einem Anstieg bis auf 20.730 Einwohner aus – ein Stand, der bereits heute übertroffen ist.<sup>2</sup>

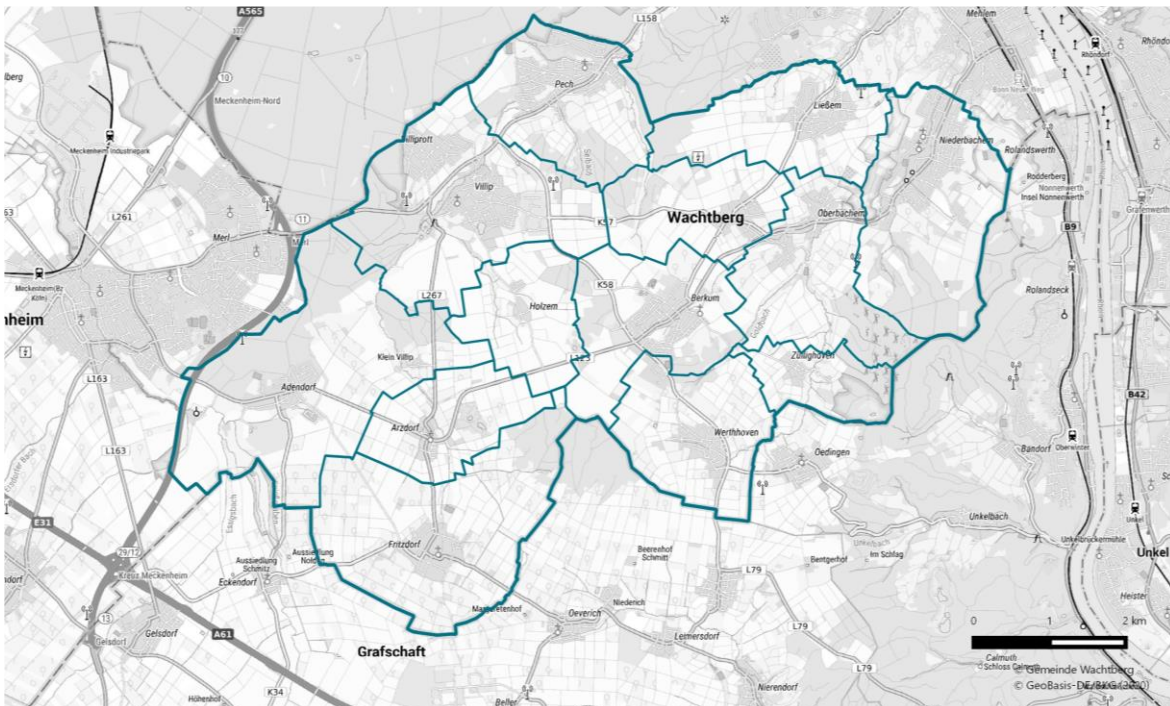
Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist die Gemeinde als Grundzentrum einzustufen und übernimmt damit vorrangig eine Versorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet. Die Gemeinde wird (im Uhrzeigersinn) umgeben von den Städten Bonn und Remagen, der Gemeinde Grafschaft sowie der Stadt Meckenheim; dabei liegen die Stadt Remagen sowie die Gemeinde Grafschaft in Rheinland-Pfalz. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstadt Bonn mit der Bonner Innenstadt und dem Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg als gut erreichbare Einzel-

<sup>2</sup> Quelle: www.it-nrw.de bzw. www.wegweiser-kommune.de

handelsstandorte besteht für den Handel die Gemeinde Wachtberg ein erheblicher regionaler Wettbewerbsdruck.

Bedingt durch die Lage im Verdichtungsraum Köln-Bonn verfügt Wachtberg über eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die unmittelbar an der westlichen Gemeindegrenze verlaufende BAB 565 sorgt über die Anschlussstelle Merl und die weitere Anbindung der L 158 sowie der untergeordneten, zuführenden Landes- und Kreisstraßen für gute Verbindungen in die Region Köln-Bonn und darüber hinaus sowie nach Süden in Richtung Koblenz; hier besteht auch die Anbindung an die BAB 61 aus dem südlichen Gemeindegebiet über das Autobahndreieck Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die Gemeinde verfügt über keinen eigenen Bahnhofsteckpunkt, die nächsten gelegenen Halte sind in Bonn (Mehlem) bzw. Meckenheim, über die überregionalen Anbindungen zu erreichen sind. Zudem ist der Flughafen Köln / Bonn nur rd. eine halbe Stunde entfernt.

**Abb. 2: Gemeinde Wachtberg mit Gemeindeteilen**

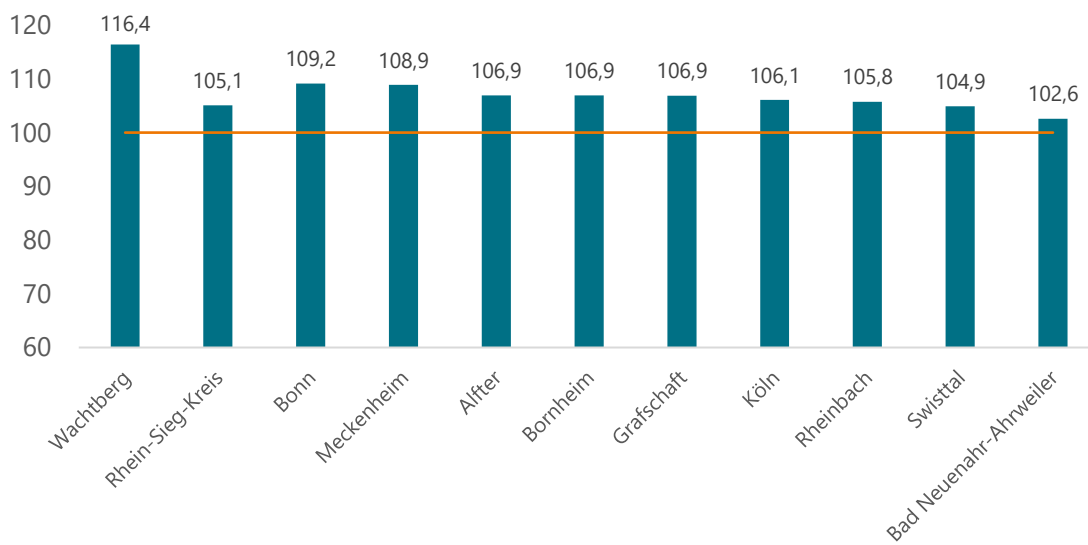


Bearbeitung: cima (2020)

Mit einem Wert von 116,4 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100) und fügt sich damit in die insgesamt hohen Kaufkraftwerte im linksrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises im Verdichtungsraum Köln-Bonn ein.



**Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich**



Quelle: MB-Research (2019); Bearbeitung: cima (2020)

### 3 Marktgebiet und Marktpotenziale

Das Marktgebiet des Wachtberger Einzelhandels beschränkt sich im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbskulisse, v. a. des nördlich gelegenen Oberzentrums Bonn, kann von keinem nennenswerten überörtlichen Marktgebiet ausgegangen werden.

Südlich bzw. westlich angrenzend befinden sich mit der Stadt Meckenheim und der rheinland-pfälzischen Gemeinde Grafschaft zwei Grundzentren. Das Oberzentrum Bonn begrenzt das Marktgebiet des lokalen Einzelhandels nach Norden; zu beachten sind sowohl die beiden Innenstadtlagen in Bonn und Bad Godesberg als auch die nicht integrierten Bereiche, z. B. im Bereich Drachenburgstraße im Stadtbezirk Bad Godesberg. Im Osten wird das Marktgebiet durch die Stadt Remagen bzw. den unweit entfernt liegenden Rhein als natürliche Grenze abgeschlossen.

**Abb. 4: Nachfragepotenzial in der Gemeinde Wachtberg**

cima Warengruppe	in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>67,2</b>
Nahrungs- und Genussmittel	54,5
Gesundheits- und Körperpflege	10,7
Schnittblumen, Zeitschriften	2,1
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>68,1</b>
Bekleidung, Wäsche	12,9
Schuhe, Lederwaren	4,0
Bücher, Schreibwaren	2,5
Spielwaren, Hobbybedarf	1,7
Sportartikel, Fahrräder	4,7
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto	11,6
Uhren, Schmuck	1,8
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	4,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,1
Einrichtungsbedarf	9,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	12,9
<b>SUMME</b>	<b>135,3</b>

Quelle: cima (2020)

Die Berechnung des Nachfragepotenzials<sup>3</sup> erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (20.896 Einwohner)<sup>4</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (116,4; Bund = 100)<sup>5</sup>. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.565 € für das Jahr 2020 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde Wachtberg mit Hilfe der örtlichen Kaufkraftkennziffer angepasst wird. Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der Gemeinde Wachtberg

<sup>3</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Gemeinde Wachtberg, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>4</sup> Quelle: Rhein-Sieg Kreis, Stand: 31. Juli 2018; nur Hauptwohnsitze

<sup>5</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2019

entspricht derzeit rd. 6.477 € pro Jahr und liegt damit erheblich über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Insgesamt kann das Nachfragepotenzial im Wachtberger Gemeindegebiet auf rd. 135,3 Mio. € beziffert werden. Davon entfallen rd. 67,2 Mio. € bzw. 49,7 % auf den periodischen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 68,1 Mio. € bzw. 50,3 %.

## 4 Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wachtberg

### 4.1 Vorhandener Einzelhandelsbesatz

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandsaufnahme in der Gemeinde Wachtberg im März 2020.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

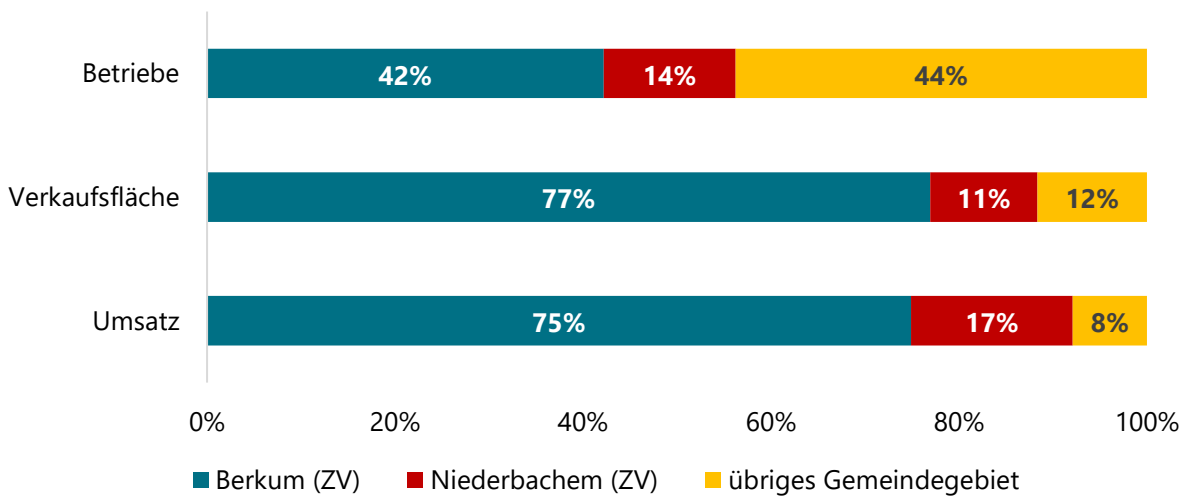
Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Gemeinde Wachtberg wurden **64 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt 17.010 m<sup>2</sup>** erhoben.<sup>6</sup> Die erhobenen Einzelhandelsbetriebe erwirtschaften nach cima-Berechnungen dabei einen **Einzelhandelsumsatz von rd. 64,5 Mio. €** pro Jahr.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass die Gemeinde Wachtberg, auch bedingt durch ihre Genese, eine dispers-polyzentrische Flächengemeinde ist und kein historisch gewachsenes Zentrum aufweist. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den Zentralen Versorgungsbereich Berkum. Insgesamt sind dort rd. 42 % der Einzelhandelsbetriebe ansässig; sie verfügen über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 78 % und einem Anteil an der Gesamtumsatzleistung des Wachtberger Einzelhandels in Höhe von rd. 75 %. Schwerpunkte des Einzelhandelsangebotes sind dabei das 2004 eröffnete Einkaufszentrum Berkum (EKZ Berkum), in dem u. a. die Anbieter ALDI, EDEKA, KIK und MÜLLER ansässig sind, sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Einkaufsbereich Wachtberg Mitte (u. a. mit DM, LIDL, TAKKO). Im Zentralen Versorgungsbereich in Niederbachem befinden sich nach der Schließung des Anbieters CAP vorwiegend Einzelhandelsgeschäfte mit weiterführenden Sortimenten (z. B. Gartenbedarf, Pferdesportartikel) sowie kleinflächigen Anbieter der Nahversorgung (Apotheke, Bäckerei). Mit der Eröffnung des derzeit im Bau befindlichen ALDI Lebensmitteldiscounters wird der Zentrale Versorgungsbereich in Niederbachem wieder über ein entsprechendes Nahversorgungsangebot verfügen. Die übrigen Gemeindeteile weisen nur einen rudimentären Einzelhandelsbesatz auf.

---

<sup>6</sup> Die Bestandsdaten beziehen sich auf den Stand der Vollerhebung vom März 2020. Der derzeit in Niederbachem im Bau befindliche ALDI Lebensmitteldiscounter wurde in die Berechnungen der Bestandsdaten einbezogen.

Abb. 5: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in der Gemeinde Wachtberg



Quelle: cima (2020)

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Gemeindegebiet ist in der Abb. 6 dokumentiert.

Folgende Befunde sind dabei hervorzuheben:

- Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst insgesamt 28 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; einschließlich der Angebote in Form von Randsortimenten ergibt sich eine Verkaufsfläche von 5.880 m<sup>2</sup>. Die Betriebe realisieren dabei einen Umsatz von 36,6 Mio. €. Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 34,6 % und einem Umsatzanteil in Höhe von ca. 56,8 % am gesamten Wachtberger Einzelhandel stellt die Warengruppe den eindeutigen Angebotsschwerpunkt im Gemeindegebiet dar. Wesentliche Träger der Nahversorgung sind neben dem Verbrauchermarkt EDEKA und dem Lebensmitteldiscounter ALDI im EKZ Berkum der Lebensmitteldiscounter LIDL im Bereich Wachtberg Mitte; alle genannten Anbieter befinden sich innerhalb des Ortsteils Berkum im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums. Im Gemeindeteil Niederbachem befindet sich derzeit ein ALDI Lebensmitteldiscounter im Bau, der nach Fertigstellung die Nahversorgung im östlichen Gemeindegebiet tragen wird. Hinzu kommen mehrere Bäckereien sowie einzelne Spezialanbieter (z. B. Weinfachgeschäfte) im Gemeindegebiet.
- Bei den weiteren Waren des täglichen Bedarfs werden die angeführten Lebensmittelanbieter u. a. ergänzt durch die Drogeriefachmärkte DM und MÜLLER, eine Parfümerie sowie drei Apotheken.
- Die Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel ist gemessen an der Verkaufsfläche die zweitgrößte Warengruppe; im Wesentlichen handelt es sich um das GARTENCENTER WACHTBERG. Die Warengruppe macht 15,8 % der Gesamtverkaufsfläche und 3,0 % des Gesamtumsatzes im Gemeindegebiet aus.
- Auf die Warengruppe Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren als zentrenrelevantes Leitsortiment entfällt in der Gemeinde Wachtberg ein Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 14,6 % bzw. 9,2 %. Zu den insgesamt sieben Bekleidungsgeschäften gehören u. a. die preisorientierten Anbieter ERNSTING'S FAMILY, KIK und TAKKO, aber auch gehobener Anbieter wie RANDA.

- Weitere innenstadttypische Warengruppen, wie z. B. Spielwaren, Uhren / Schmuck oder Bücher / Schreibwaren sind nur schwach oder gar nicht besetzt. Hier besteht derzeit ein Angebotsdefizit.
- Auch die weiteren Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs sind nur schwach oder gar nicht besetzt (z. B. Elektroartikel).

**Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Wachtberg**

cima Warengruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. €)	Anteil Verkaufsfläche (in %)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>7.740</b>	<b>46,6</b>	<b>46</b>
Nahrungs- und Genussmittel	28	5.880	36,6	35
Gesundheit, Körperpflege	6	1.600	9,2	9
Schnittblumen, Zeitschriften	3	260	0,8	2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>27</b>	<b>9.270</b>	<b>17,9</b>	<b>54</b>
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	8	2.480	5,9	15
Bücher, Schreibwaren	-	250	0,8	1
Spielwaren, Hobby	1	220	0,7	1
Sportartikel, Fahrräder	2	600	1,2	4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0	300	1,5	2
Uhren, Schmuck	-	-	-	0
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	2	< 250	< 1,0	1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	4	630	1,5	4
Einrichtungsbedarf	6	1.280	1,7	8
Baumarktartikel, Gartenbedarf	4	3.370	3,7	20
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>64</b>	<b>17.010</b>	<b>64,5</b>	<b>100</b>

Quelle: cima (2020), Rundungsdifferenzen möglich

Anmerkung 01: Der zum Zeitpunkt der Erhebungen in Bau befindliche Discounter in Niederbachem ist in den Bestandsdaten enthalten.

Anmerkung 02: Die Angaben zur Anzahl der Betriebe beziehen sich auf die Anzahl der Betriebe mit dem entsprechenden Hauptsortiment. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Verkaufsfläche und Umsatz erst ab mind. drei Betrieben pro Warengruppe ausgewiesen. In Einzelfällen sind Randsortimente in den summierten Umsätzen und Verkaufsflächen (z. B. Bücher / Schreibwaren) enthalten, sodass eine Darstellung dennoch möglich wird.

### Entwicklung des Einzelhandels in Wachtberg von 2012 bis 2020

Anhand eines Vergleichs des Bestands des Wachtberger Einzelhandels 2012 zu dem im März 2020 aktualisierten Zahlen lässt sich eine positive Entwicklung in den vergangenen acht Jahre deutlich ablesen. Maßgeblicher Faktor bei dieser positiven Entwicklung ist die Umsetzung des Projektes Wachtberg Mitte im Gemeindeteil Berkum. Sie konnte die vor allem in den kleineren Gemeindeteilen zu verzeichnende Abnahme an Einzelhandelsbetrieben auffangen und die Anzahl der Betriebe mit insgesamt 64 (gegenüber 63 Geschäften im Jahr 2012) konstant halten.

Aufgrund der realisierten Verkaufsflächengrößen in Wachtberg Mitte hat die Verkaufsfläche im gesamten Gemeindegebiet von 13.200 m<sup>2</sup> (Jahr 2012) auf 17.010 m<sup>2</sup> (Jahr 2020) deutlich zugenommen (+29 %). Damit einhergehend hat auch der Umsatz im Wachtberger Einzelhandel eine positive Entwicklung erfahren, von 46,0 Mio. € 2012 auf 64,5 Mio. € heute; eine Zunahme um rd. 40 %.

Unmittelbar damit verbunden ist auch eine Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde, abzulesen an der Kennzahl der Einzelhandelszentralität, die von 37 auf 48 zugenommen hat; somit wird nunmehr per Saldo etwa die Hälfte der in Wachtberg vorhandenen Kaufkraft im Gemeindegebiet gebunden.

**Abb. 7: Kenndaten zum Einzelhandelsbestand Wachtberg 2012 - 2020**

	2012	2020	Veränderung (absolut)	Veränderung (in %)
Anzahl der Betriebe	63	64	+ 1	+ 1,6
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	13.200 m <sup>2</sup>	17.010 m <sup>2</sup>	+ 3.810 m <sup>2</sup>	+ 28,9
Umsatz (in Mio. €)	46,0 Mio. €	64,5 Mio. €	+ 18,5 Mio. €	+ 40,2
Zentralität	37	48	+ 11	+ 29,7

Quelle: cima (2020)

### Verkaufsfläche pro Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl einer Kommune setzt. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei rd. 1,44 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Für die nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,35 - 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner als Vergleichswert angenommen; ein Erreichen dieser Werte signalisiert eine gute Nahversorgungssituation in der betrachteten Kommune.

**Abb. 8: Verkaufsfläche pro Einwohner in Wachtberg (Entwicklung 2012 - 2020)**

Gemeinde Wachtberg	2012	2020
Verkaufsflächendichte pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )	0,66	0,81
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,24	0,28

Quelle: cima (2020); Grundlage: Bevölkerungsstand Wachtberg zum 31.07.2018 (20.896 Ew.)

Bedingt durch die Umsetzung der Planungen in Wachtberg Mitte hat sich die Verkaufsfläche pro Einwohner deutlich positiv entwickelt, liegt aber mit einem Wert von 0,81 m<sup>2</sup>/ Ew. auch weiterhin erheblich unter dem Bundesdurchschnitt. Zu beachten sind hierbei allerdings die bestehenden Strukturen einer Flächengemeinde wie Wachtberg sowie die Tatsache, dass sich mit dem Oberzentrum Bonn ein sehr starker Einzelhandelsstandort, vor allem im Hinblick auf die weiterführenden Sortimentsgruppen, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Eine ebenfalls positive Entwicklung hat die Nahversorgungssituation in der Gemeinde genommen, der zu verzeichnende Zuwachs ist allerdings moderat ausgefallen, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass mit dem LIDL Lebensmitteldiscounter und dem vergrößerten Anbieter SCHNEIDERS MARKTSCHNEUNE durch die Entwicklung von Wachtberg Mitte nur ein begrenztes Flächenzuwachs verbunden ist, wohingegen im Gemeindeteil Niederbachem der Anbieter CAP geschlossen wurde. Durch den zum Zeitpunkt der Untersuchung in Bau befindlichen Neubau eines Discounters in Niederbachem wird diese Versorgungslücke wieder geschlossen.

## 4.2 Einzelhandelszentralität in Wachtberg

Die Einzelhandelszentralität einer Kommune beschreibt das Verhältnis des in der Kommune erzielten Einzelhandelsumsatzes zu der hier vorhandenen Nachfrage. Zur Berechnung der Einzelhandelszentralität gilt die folgende Formel: Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Wachtberg (in Mio. €) \* 100/ Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet Wachtberg (in Mio. €).

**Abb. 9: Nachfragevolumen, Umsatz und Zentralität in Wachtberg**

cima-Warengruppe	Kaufkraft- potenzial (in Mio. €)	Umsatz (in Mio. €)	Zentralität
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>67,2</b>	<b>46,6</b>	<b>69</b>
Nahrungs- und Genussmittel	54,5	36,6	67
Gesundheit, Körperpflege	10,7	9,2	86
Schnittblumen, Zeitschriften	2,1	0,8	39
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>68,1</b>	<b>17,9</b>	<b>26</b>
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	16,9	5,9	35
Bücher, Schreibwaren	2,5	0,8	31
Spielwaren, Hobbybedarf	1,7	0,7	40
Sportartikel, Fahrräder	4,7	1,2	26
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	11,6	1,5	13
Uhren, Schmuck	1,8	-	0
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	4,0	< 1,0	< 25
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,1	1,5	73
Einrichtungsbedarf	9,8	1,7	17
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	12,9	3,7	29
<b>SUMME</b>	<b>135,3</b>	<b>64,5</b>	<b>48</b>

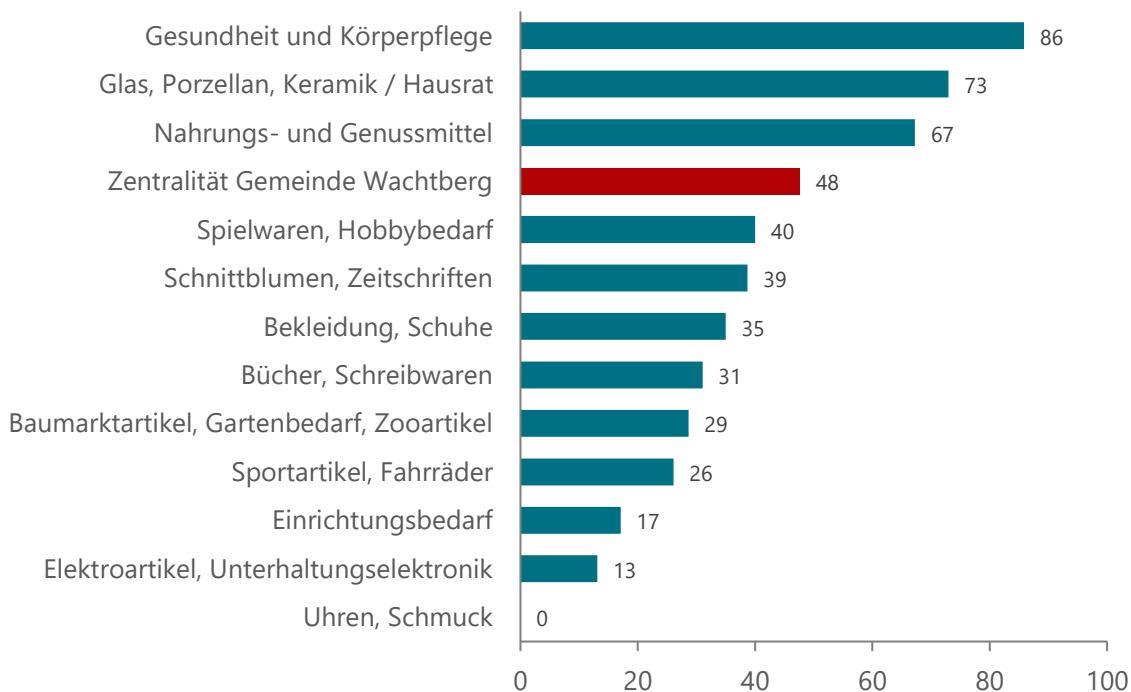
Quelle: cima (2020)



Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betrachteten Kommune. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt. Je größer die Zentralität einer Kommune ist, desto größer ist ihre Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität einer Kommune wird z. B. durch die qualitative und quantitative Ausstattung an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet beeinflusst.

Die **Einzelhandelszentralität in der Gemeinde Wachtberg liegt bei 48** und signalisiert damit auch weiterhin Kaufkraftabflüsse in benachbarte Kommunen bzw. Einkaufsstandorte. Gegenüber 2012 hat sich die Zentralität damit allerdings erhöht; sie lag seinerzeit bei 37.

**Abb. 10: Warengruppenspezifische Zentralitäten in Gemeinde Wachtberg**



Quelle: cima (2020)

Die Zentralität für die Gemeinde Wachtberg beruht auf den sortimentspezifischen Zentralitätswerten für die einzelnen Warengruppen. Es ist auf folgende Besonderheiten hinzuweisen:

- Die warengruppenspezifischen Zentralitätswerte liegen auch bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit 67 und Gesundheit, Körperpflege mit 86 unterhalb von 100. Dies bedeutet, dass es auch nach der Etablierung des Standortbereiches Wachtberg Mitte und der Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters in Niederbachem bei diesen Angeboten per Saldo zu Kaufkraftabflüssen kommt. Als Grundzentrum mit einem Versorgungsauftrag für die Nahversorgung im Gemeindegebiet ist weiterhin ein Wert von 100 anzustreben.
- Den höchsten Wert aller betrachteten Sortimente erzielt das Sortiment Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat mit 73. Als Hauptfaktoren sind hierbei die Randsortimente der Lebensmittelanbieter sowie ein entsprechendes Teilsortiment des Anbieters DEPOT in Berkum zu nennen; als lokale Besonderheit tritt noch hinzu, dass der historisch geprägte Töpferort Adendorf mit den dort ansässigen

gen Töpfereien und den zugehörigen Verkaufsstätten eine entsprechende Bedeutung für die Gemeinde Wachtberg aufweist.

- Alle weiteren Warengruppen weisen Werte von unter 50 auf, z. T. auch deutlich darunter; dazu gehören sowohl zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren sowie Elektroartikel, Unterhaltungselektronik als auch Sortimente aus dem langfristigen Bedarfsbereich wie Baumarktsortimente und der Einrichtungsbedarf.

Die nachfolgende Abb. 11 fasst die wesentlichen Kennwerte zur Charakterisierung des Wachtberger Einzelhandels zusammen. Sie bietet eine Gegenüberstellung der Daten für das Jahr 2020 mit den entsprechenden Kenndaten, die im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2012<sup>7</sup> erfasst wurden. Dabei ist eine leichte Zunahme der Betriebszahlen sowie eine deutlichere Zunahme der Gesamtverkaufsfläche und des Umsatzes im Gemeindegebiet zu beobachten.

**Abb. 11: Übersicht Kennzahlen der Gemeinde Wachtberg**

	2012	2020
Anzahl Betriebe	63	64
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	13.200	17.010
Umsatz (in Mio. €)	46,0	64,5
Flächenproduktivität (in €/ m <sup>2</sup> )	3.486	3.791
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	123,6	135,3
Gesamtzentralität	37	48
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	49	67
Einwohner	20.037 (31.12.2011)	20.896 (31.07.2018)
Gesamtverkaufsfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )	0,66	0,84
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Ew. (in m <sup>2</sup> )	0,24	0,28
Umsatz pro Einwohner (in €)	2.296	3.086
Kaufkraftkennziffer	112,0	116,4

Quelle: cima (2020)

<sup>7</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2012): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg. Köln.

## 4.3 Einzelhandelsstandort Wachtberg Mitte

Die positive Entwicklung der Versorgungssituation in der Gemeinde Wachtberg ist maßgeblich auf die Umsetzung des Projektes Wachtberg Mitte zurückzuführen. Mit der im Jahr 2015 erfolgten Eröffnung fand ein mehrjähriger Planungsprozess seinen Abschluss.

**Abb. 12: Eröffnung Wachtberg Mitte im Jahr 2015**



Quelle: cima (2015)

Dabei verfolgte die Gemeinde einen Katalog von städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Zielvorstellungen, die im Mai 2010 von einem Arbeitskreis aus Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung erarbeitet wurden. Folgende Anforderungen wurden definiert:

- Vorgesehen ist ein Mischgebiet mit einem Nutzungsspektrum gemäß § 6 BauNVO, dabei gilt: keine Ansiedlung von Discontern oder Fachmärkten ohne Sicherung der Umsetzung des Mischgebietes, Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche soll ca. 3.500 m<sup>2</sup> betragen.
- Die einzelnen Nutzungen dürfen die nachfolgenden städtebaulichen Ziele für das Gebiet nicht wesentlich beeinträchtigen; ferner ist der Klimaschutzbeschluss der Gemeinde Wachtberg zu beachten.
- Eine geeignete städtebauliche und funktionale Einbindung in das Umfeld ist sicherzustellen.
- Es sind Bereiche mit Aufenthaltsqualität zu schaffen.
- Es ist ein öffentlicher Platz zu schaffen.
- Die Gesamtplanung darf in Funktionalität und Erscheinungsbild nicht den Eindruck eines kleinen Einkaufszentrums vermitteln. Frequenzbringer sollen Magnetwirkung für die gesamten Verkaufsflächen entfalten. Dieses kann ein im vorderen Erschließungsbereich platzierter Frequenzbringer nicht leisten.
- Die verkehrsmäßige Erschließung hat ausschließlich über den Wachtberggring zu erfolgen.
- I. d. R. wird eine Zweigeschossigkeit erwartet, geeignete Blickachsen zum Siebengebirge sind zu schaffen.
- Das Plangebiet umfasst die in der Anlage dargestellten Grundstücke; das Molkereigelände ist dabei eine mögliche Ergänzungsfläche. Für das Gesamtareal ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Fünf Jahre nach Realisierung des Vorhabens ist festzustellen, dass die von dem Arbeitskreis formulierten Ziele weitestgehend umgesetzt bzw. erreicht wurden. Der in dem Bebauungsplan festgesetzte Branchenmix wurde weitgehend umgesetzt. Der Geschäftsbesatz ist nahezu konstant, im März 2020 war lediglich ein Ladenlokal nicht belegt. Unter den vorhandenen Betrieben sticht die Marktscheune SCHNEIDERS OBSTHOF durch ihr individuelles Konzept mit der Verbindung vom Verkauf regionaler Produkte mit Gastronomie und Freizeitangeboten für Kinder besonders hervor.

Auch die mit dem Projekt verbundene Schaffung eines Treffpunktes und Ort der Kommunikation innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches konnte umgesetzt werden. Der Bernareggio-Platz wurde u. a. vom örtlichen Gewerbeverein als zentraler Veranstaltungsplatz für das Stadtfest Wachtberger Frühling genutzt.

Städtebaulich hebt sich das Objekt – trotz der notwendigen ebenerdigen Stellplätze – positiv von standardmäßig errichteten Fachmarktzentren ab. Durch die Anordnung der Baukörper konnte u. a. eine beruhigte, platzähnliche Situation geschaffen werden, die dem Einkaufsbereich eine gewisse Urbanität verleiht und ihn von einer reinen Funktionalität befreit. Die Integration in die angrenzende Wohnbebauung, die architektonische Gestaltung und die Verweilqualität des Bernareggio-Platzes sind dabei hervorzuheben.

**Abb. 13: Wachtberg Mitte**



Quelle: cima (2020)

Vor dem Hintergrund dieser positiven Bewertung stellt sich im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung die Frage, inwieweit noch Entwicklungspotenziale bestehen.

Mit dem Projekt Mitte Wachtberg und der Wohnbauentwicklung „Rondo“ ist die bislang verfolgte städtebauliche Entwicklung vorläufig abgeschlossen. Nördlich des Bereiches ist im Flächennutzungsplan eine Mischgebiets- sowie Wohnbaufläche dargestellt. Hier sind künftige Entwicklungen in nächster Zeit absehbar. Erweiterungen der Handelsflächen werden damit zumindest mittelfristig aber nur im Bereich des heutigen Zentralen Versorgungsbereiches bzw. durch kleinere Arrondierungen in den Randbereichen stattfinden. Mit dem ehemaligen Molkereigelände befindet sich innerhalb des Hauptzentrums Berkum eine Entwicklungsfläche, die jedoch nach den aktuellen Plänen für eine Einzelhandelsnutzung nicht zur Verfügung steht. Auch wenn somit eine weitere maßgebliche Steigerung der Einzelhandelszentralität der Gemeinde Wachtberg durch einen signifikanten Zuwachs der Verkaufsflächen und Anbieter nicht zu erwarten ist, wird dies aus städtebaulichen Gründen befürwortet.

Umso dringlicher ist es daher, die Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe regelmäßig auf den Prüfstand zu stellen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei den vorhandenen Betrieben überwiegend um Filialisten handelt, die ihre Sortimentsstruktur und ihren Marktauftritt regelmäßig konzernintern überprüfen und gegebenenfalls verändern.

Hinsichtlich der Verkaufsflächengröße verfügen die ansässigen Unternehmen in der Mehrzahl über marktübliche Betriebsgrößen (u. a. EDEKA, DEPOT, DM, ERNSTING'S FAMILY, KIK, TAKKO). Mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 m<sup>2</sup> VKF handelt es sich bei der ALDI-Filiale um einen Betrieb, der die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, jedoch die bei Neubauvorhaben von Discountern regelmäßig verfolgte Größe von 1.100 – 1.200 m<sup>2</sup> VKF nicht erreicht.

Mit 799 m<sup>2</sup> VKF weist die vorhandene LIDL-Filiale im Vergleich zu den zwischenzeitlich von den meisten Discountern verfolgten Betriebsgrößen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf. Der Betreiber hat dementsprechend auch konkrete Erweiterungsplanungen angestellt. Durch Umbauten innerhalb des vorhandenen Objektes sollen vorhandene Lagerflächen dem Verkaufsraum zugeordnet werden. Die Verkaufsfläche wird sich durch diese Maßnahme von 800 m<sup>2</sup> auf 930 m<sup>2</sup> erhöhen. Bei den Planungen für die Mitte Wachtberg war festgesetzt worden, dass aus städtebaulichen Gründen eine „klassische“ Fachmarktentwicklung zu vermeiden ist und aus diesem Grunde keine großflächigen Betriebe anzusiedeln sind. Dieses städtebauliche Ziel ist erreicht worden und wird durch die angeführte Erweiterungsplanung, die keine Veränderungen an den äußeren Gebäudestrukturen umfasst, nicht gefährdet. Auch sind keine Veränderungen des Marktes hinsichtlich der Kundenherkunft oder -umfangs zu erwarten, so dass auch keine weitergehenden Veränderungen des Verkehrsaufkommens anzunehmen sind.

In einer gesonderten Auswirkungsanalyse hat die cima die Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Erweiterung der LIDL-Filiale um 130 m<sup>2</sup> VKF untersucht.<sup>8</sup> In dem anschließenden Beteiligungsverfahren hatte die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 18.11.2019 darauf verwiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Wachtberg (2012) u. a. auf dem Anforderungskatalog der projektbegleitenden Arbeitsgruppe zur Mitte Wachtberg aufbaut und somit die Erweiterung des Marktes über die Grenze der Großflächigkeit hinaus dem Einzelhandelskonzept widerspricht.

---

<sup>8</sup> CIMA Beratung + Management GmbH (2018): Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Erweiterung des Lebensmittelmarkts LIDL in Wachtberg-Berkum. Köln. Die Untersuchung wurde mehrfach aktualisiert, die aktuelle Fassung stammt vom Mai 2020.

Um die Erweiterung des Marktes zu ermöglichen und damit dauerhaft auch die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsbesatzes in der Mitte Wachtberg zu sichern wird mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Wachtberg die im ersten Spiegelstrich des Anforderungskataloges zum Einzelhandelsbesatz in der Mitte Wachtberg enthaltene Begrenzung der Betriebe auf eine maximale Größe von 800 m<sup>2</sup> gestrichen. Die maximal zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche im SO 01-Gebiet des Bebauungsplans 02-15 „Wachtberg-Mitte“ ist entsprechend auf 930 m<sup>2</sup> VKF anzupassen. Das entsprechende Bauleitplanverfahren und die Änderung des Flächennutzungsplans sind auf der Grundlage der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fortzusetzen.

## 5 Nahversorgungssituation in Wachtberg

Die Sicherstellung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Nahversorgungsangebotes hat gerade für Grundzentren einen besonderen Stellenwert, da hierüber maßgeblich auch die Wohn- und Lebensqualität einer Gemeinde bestimmt wird.

Die ökonomischen Kenndaten verdeutlichen zunächst, dass trotz der Entwicklung der Mitte Wachtberg und der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Niederbachem kein Überangebot besteht:

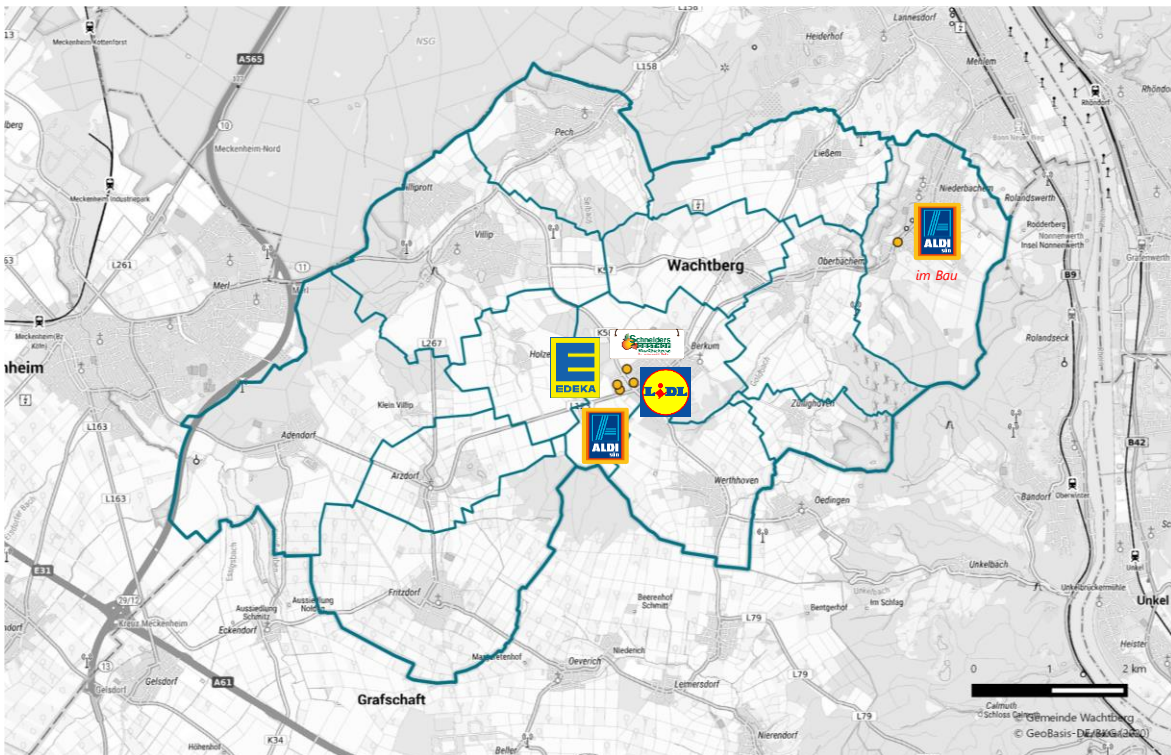
- Die warengruppenspezifische Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 67 (Bundesdurchschnitt = 100).
- Der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner liegt auf kommunaler Ebene bei  $0,28 \text{ m}^2 / \text{Ew.}$  und damit unter dem Bundesdurchschnitt, der zwischen  $0,35 - 0,45 \text{ m}^2 / \text{Ew.}$  liegt.

Vor allem bedingt durch die Entwicklung im Standortbereich Wachtberg Mitte haben die oben dargestellte Indexwerte jedoch in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren. So ist bei der Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ebenso eine Zunahme zu konstatieren (von 49 auf 67) wie bei der Verkaufsflächenausstattung; hier hat der entsprechende Indexwert von  $0,24 \text{ m}^2 / \text{Ew.}$  auf  $0,28 \text{ m}^2 / \text{Ew.}$  zugelegt. Maßgeblich hierfür sind die mittlerweile erfolgten Ansiedlungen der Anbieter LIDL und SCHNEIDERS MARKTSCHNEIDER im Standortbereich Wachtberg Mitte sowie Ansiedlung eines ALDI Lebensmitteldiscounters im Gemeindeteil Niederbachem, der damit auch die in der Zwischenzeit erfolgte Schließung des Anbieters CAP kompensiert und im vorliegenden Konzept berücksichtigt wird.

Neben der quantitativen Bewertung sind in qualitativer Hinsicht noch folgende Aspekte zu bemerken:

- Ein EDEKA Verbrauchermarkt sowie drei Lebensmitteldiscountmärkte (ALDI (2), LIDL) bilden das Grundgerüst der Nahversorgung in der Gemeinde Wachtberg. Im Hinblick auf die beiden im Hauptzentrum Wachtberg Mitte ansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL ist zu konstatieren, dass sie mit ihren Verkaufsflächengrößen von unter  $1.000 \text{ m}^2$  nur noch bedingt den heute üblichen Marktauftritten der genannten Betreiber entsprechen. Im Sinne einer Attraktivierung des Wachtberger Nahversorgungsangebotes sowie zur Sicherung der langfristigen wirtschaftlichen Perspektive der Anbieter sind maßvolle und verträgliche Arrondierungen der Verkaufsflächen positiv zu begleiten.
- Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Gemeindegebiets keine flächendeckende Nahversorgungsstrukturen bestehen.
- Die Sicherstellung eines langfristig stabilen Nahversorgungsangebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen von Wachtberg sollte ein vordringliches Ziel der Gemeinde- und Einzelhandelsentwicklung von Wachtberg bleiben. Eine angepasste Erweiterung des bestehenden Angebotes kann hierzu ebenso beitragen wie die derzeit in der Umsetzung befindliche Ansiedlung eines ALDI Lebensmitteldiscounters in Niederbachem.

**Abb. 14: Lage der Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet Wachtberg**



Bearbeitung: cima (2020)



## 6 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Wachtberg

Zur Einordnung der nachfolgenden Empfehlungen in den Kontext der Gemeindeentwicklung ist es zunächst notwendig, die Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes herauszustellen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Entwicklung einer Stadt und einer Gemeinde eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gesamtgefüge der Kommune als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte in die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Gemeinde Wachtberg kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

### 6.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Bereits das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012 enthielt einen Zielkatalog zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels in Wachtberg. Die Überprüfung der vier zentralen Ziele aus dem Einzelhandelskonzept 2012 zeigt, dass diese Vorgaben weiterhin leitend und vielleicht sogar stärker noch als bisher als Orientierungsleitfaden für zukünftige gemeindeentwicklungspolitische Entscheidungen sein sollten:

- **Ziel 01: Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung** im Gemeindegebiet
- **Ziel 02: Weitere Förderung des Standortes Berkum** als zentraler Einkaufsplatz
- **Ziel 03: Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen**
- **Ziel 04: Planungsrechtliche Steuerung** gesamtstädtisch angepasste Sonderlagen **des großflächigen Einzelhandels**

Aufbauend auf den Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Gemeinde Wachtberg leisten; u. a. sind zu nennen:

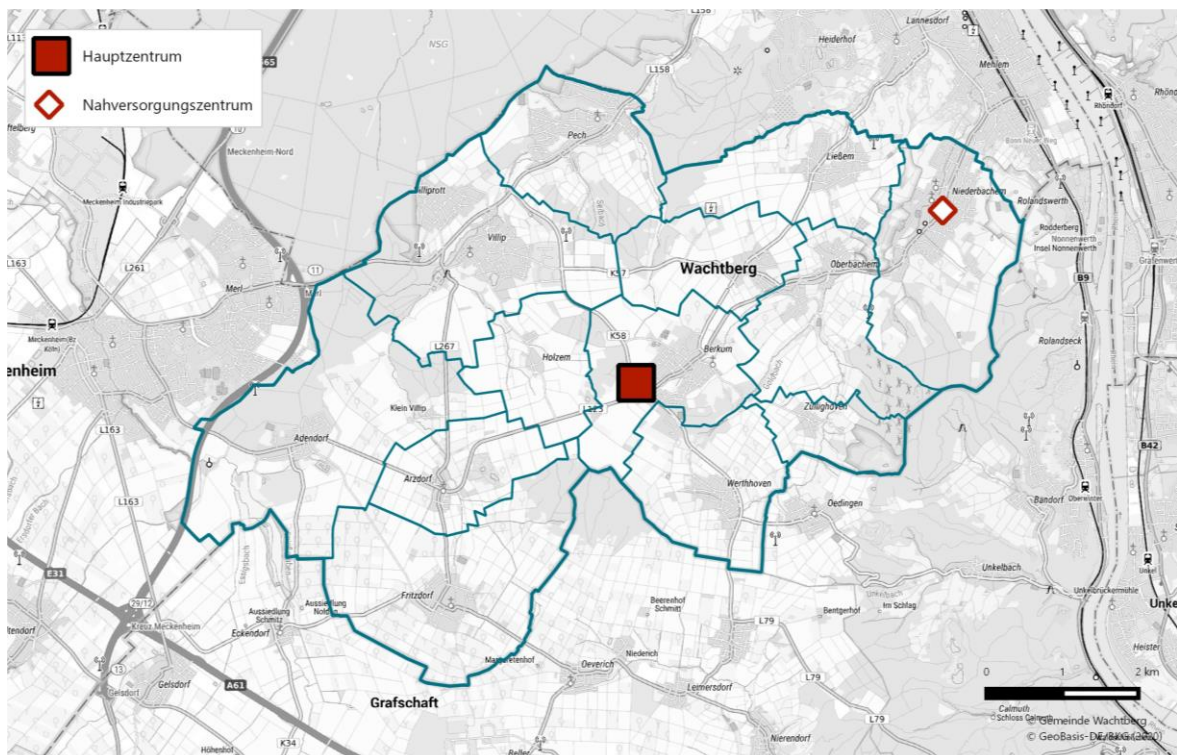
- Einfügen der Gemeinde Wachtberg in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- weitere Förderung der Gemeinde Wachtberg als attraktiver Wohnstandort in der Region Köln / Bonn,

- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

## 6.2 Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde Wachtberg lässt sich ein räumliches Konzept der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet ableiten. Während es sich in größeren Gemeinden und Städten um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit handelt (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren), beinhaltet das räumliche Konzept im Fall der Gemeinde Wachtberg die planerische Zielvorstellung einer Konzentration der relevanten Potenziale auf den Ortsteil Berkum als dem Hauptzentrum der Gemeinde Wachtberg. Gerade in kleinen Städten und Gemeinden muss es das vorrangige Ziel sein, die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen, vor allem hinsichtlich der Nahversorgung, räumlich zu bündeln, um somit die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen. Das bestehende Zentrenkonzept aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg 2012 aufnehmend wird neben dem Hauptzentrum Berkum weiterhin auch für den Gemeindeteil Niederbachem ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Abb. 15: Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg



Bearbeitung: cima (2020)

Dem Zentrenkonzept liegen dabei folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

Das Einkaufszentrum Berkum und Wachtberg Mitte bilden gemeinsam das Hauptzentrum der Gemeinde Wachtberg und damit den wichtigsten Versorgungsstandort für die gesamte Gemeinde Wachtberg für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schnittblumen, Zeitschriften), aber auch für Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. Bekleidung, Schuhe). Das Zentrum soll planerisch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet übernehmen. Eine Arrondierung der bestehenden Angebote wird sowohl bei den Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs befürwortet.

- Im weiteren Gemeindegebiet von Wachtberg ist kein Ortsteilzentrum vorhanden, das mit einem differenzierten Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs eine Entlastungsfunktion für das Hauptzentrum übernehmen kann.
- Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im östlichen Gemeindegebiet wird die Ortsmitte von Niederbachem als Nahversorgungszentrum eingestuft. Das Zentrum übernimmt damit eine Versorgungsfunktion für die rd. 5.400 Einwohner der Ortsteile Niederbachem und Oberbachem mit Kürrihoven.
- Aufgrund der geringen Einwohnerstärke der westlich und südlich gelegenen Gemeindeteile und der dispersen Siedlungsstruktur (der kleinste Gemeindeteil Holzem hat rd. 200 Einwohner, der größte Gemeindeteil Adendorf mit Klein-Villip hat rd. 1.500 Einwohner), besteht hier weiterhin keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Etablierung eines stabilen Nahversorgungszentrums. Ein derartiges Zentrum erfordert eine Einwohnerstärke im Einzugsgebiet von ca. 4.000 - 5.000 Einwohnern und sollte im Kern einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Lebensmitteldiscounter von maximal 800 m<sup>2</sup> VKF sowie einem ergänzenden Einzelhandelsbesatz umfassen (z. B. Bäckerei, Apotheke, Blumen-, Zeitungsgeschäft). Hinzu kommen entsprechende Dienstleistungsbetriebe wie Textilreinigung, Friseursalon etc.
- Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg 2012 war die Möglichkeit der Etablierung eines Nahversorgungsangebotes für die Gemeindeteile Pech und Villip mit Villiprott skizziert worden, da hier mit einer Einwohnerzahl von rd. 6.200 das erforderliche Nachfragepotenzial für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines derartigen Angebots gegeben ist. Voraussetzung zur Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters sollte auch weiterhin eine integrierte Lage oder zumindest eine unmittelbare Randlage zu einem der genannten Siedlungsgebiete sein. Eine nicht integrierte, solitäre Lage zwischen den beiden Gemeindeteilen wird nicht empfohlen. Um eine Konkurrenzsituation zum Hauptzentrum Berkum zu vermeiden, wird eine Beschränkung des Anbieters auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit vorgeschlagen. Entsprechend würde ein solches Angebot somit der wohnungsnahe, Versorgung dienen.
- Davon unabhängig kommt der Ortsmitte von Adendorf eine besondere Funktion als Standort für Töpferwaren und Kunstgegenstände zu.
- Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente (z. B. Baumarkt, Tapetenfachmarkt, Zoofachmarkt) bietet sich aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet und der guten Erreichbarkeit sowie dem vorhandenen Fachmarktbesatz ohne zentrenrelevante Sortimente (Gartencenter) das EKZ Berkum an. Da derzeit keine konkreten Anfragen für derartige Nutzungen vorliegen wird auf die Empfehlung zur prophylaktischen Ausweisung entsprechender Flächen verzichtet. Im Falle eines konkreten Ansiedlungs-

interesses ist eine Einzelfallprüfung zu empfehlen; ggfs. sind die erforderlichen planungsrechtliche Schritte einzuleiten.<sup>9</sup>

Die weiteren Empfehlungen zur zukünftigen planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen an den aufgeführten Standorten finden sich in Kap. 8.3.

---

<sup>9</sup> Eine begrenzte Erweiterung des EKZ Berkum ist ggfs. nördlich oder östlich des vorhandenen Gartencenters zu prüfen.

# 7 Handlungsempfehlungen und planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels

## 7.1 Vorbemerkungen

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. **Ziele der Landesplanung sind u. a. der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter wohnortnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs.** Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Bis zum 31.12.2011 galt in Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Landesentwicklung (LEPro), auf dessen Grundlage die Ansiedlung von großflächigen Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb „Zentraler Versorgungsbereiche“ zulässig war. Am 13.07.2013 trat der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel als Nachfolgeregelung zum LEPro in Kraft. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der Sachliche Teilplan wurde inhaltlich unverändert in den neuen **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) übernommen, der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist.

Aus dem LEP NRW leiten sich wesentliche Anforderungen an ein kommunales Einzelhandelskonzept ab. Da Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW nur in bestehenden oder neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden können, sind die Kommunen weiterhin aufgefordert, in kommunalen Einzelhandelskonzepten die Zentralen Versorgungsbereiche sachlich begründet räumlich abzugrenzen.

Gleichzeitig enthält der LEP NRW eine **Liste der aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung stets zentrenrelevanten Leitsortimente auf Landesebene:**

- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren

- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Im LEP NRW wird aber auch klargestellt, dass weitere Sortimente von der Kommune als zentrenrelevant festgelegt werden können.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.2002 ist eine Aufstellung der zentrenrelevanten Sortimente in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG einer individuellen Betrachtung der entsprechenden örtlichen Situation. Die begründete Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste ist daher Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept liefert mit der begründeten räumlichen Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeindeteilen Berkum und Niederbachem und der Vorlage einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Sortimentsliste für die Gemeinde Wachtberg die beiden zentralen planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

## 7.2 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.2006 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die

Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Kommune mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Kommunen mit eigenständigen Gemeindeteilen und Siedlungsbereichen oder Kommunen mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>10</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>11</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung aber bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als im Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebots sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z. B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Lebensmitteldiscounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

---

<sup>10</sup> Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>11</sup> Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsbereich als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere hinsichtlich ÖPNV und fußläufiger Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

### 7.3 Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Berkum

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg aus dem Jahr 2012 enthält bereits eine sachlich begründete Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum in Berkum.<sup>12</sup> Die neuerliche Überprüfung des Zentralen Versorgungsbereiches im März 2020 bestätigt die bestehende Abgrenzung als übereinstimmend mit den in Kap. 7.2 aufgeführten Kriterien. Somit bleibt die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches für Hauptzentrum in der bestehenden Form erhalten (Abb. 16).

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Berkum insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 13.090 m<sup>2</sup> erhoben. Sie erzielen einen Einzelhandelsumsatz von rd. 48,3 Mio. € pro Jahr. Bezogen auf die Einzelhandelsstrukturen in der gesamten Gemeinde Wachtberg befinden sich in dem Hauptzentrum rd. 42 % der Einzelhandelsbetriebe, die rd. 77 % der Gesamtverkaufsfläche und rd. 75 % des Gesamtumsatzes in der Gemeinde darstellen. Dabei stieg die Anzahl der Betriebe gegenüber dem Jahr 2012 um neun Betriebe an. Die Verkaufsfläche stieg von 9.595 m<sup>2</sup> auf 13.090 m<sup>2</sup> (+36 %), der Umsatz von 34,2 Mio. € auf 48,3 Mio. € (+ 41 %).

Das Hauptzentrum stellt damit auch weiterhin den Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Wachtberg dar; es hat durch die zwischen dem Einkaufszentrum und dem südöstlichen Siedlungsrand des Gemeindeteils Berkum liegende Mitte Wachtberg zusätzlich an Ausstrahlungskraft gewonnen.

---

<sup>12</sup> Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg (2012) wurde für den Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Berkum der Begriff „Wachtberg Mitte“ verwendet. Da der Zentrale Versorgungsbereich jedoch neben dem Plangebiet Mitte Wachtberg auch das EKZ Berkum einschließt wird zur Vermeidung von Missverständnissen in der vorliegenden Fortschreibung für den Zentralen Versorgungsbereich in Analogie zur Bezeichnung „Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederbachem“ der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Berkum“ verwendet.



Abb. 16: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Berkum



## 7.4 Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Niederbachem

Auch für den Gemeindeteil Niederbachem wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Wachtberg 2012 ein Zentraler Versorgungsbereich räumlich abgegrenzt.

Vor dem Hintergrund der derzeit in der Umsetzung befindlichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Konrad-Adenauer-Straße wurde der Zentrale Versorgungsbereich in südlicher Richtung erweitert und dieses Plangrundstück in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Ferner wurde der Zentrale Versorgungsbereich am nördlichen Ende (Bereich Rolandstraße) aufgrund zwischenzeitlicher Betriebsaufgaben geringfügig verkleinert.

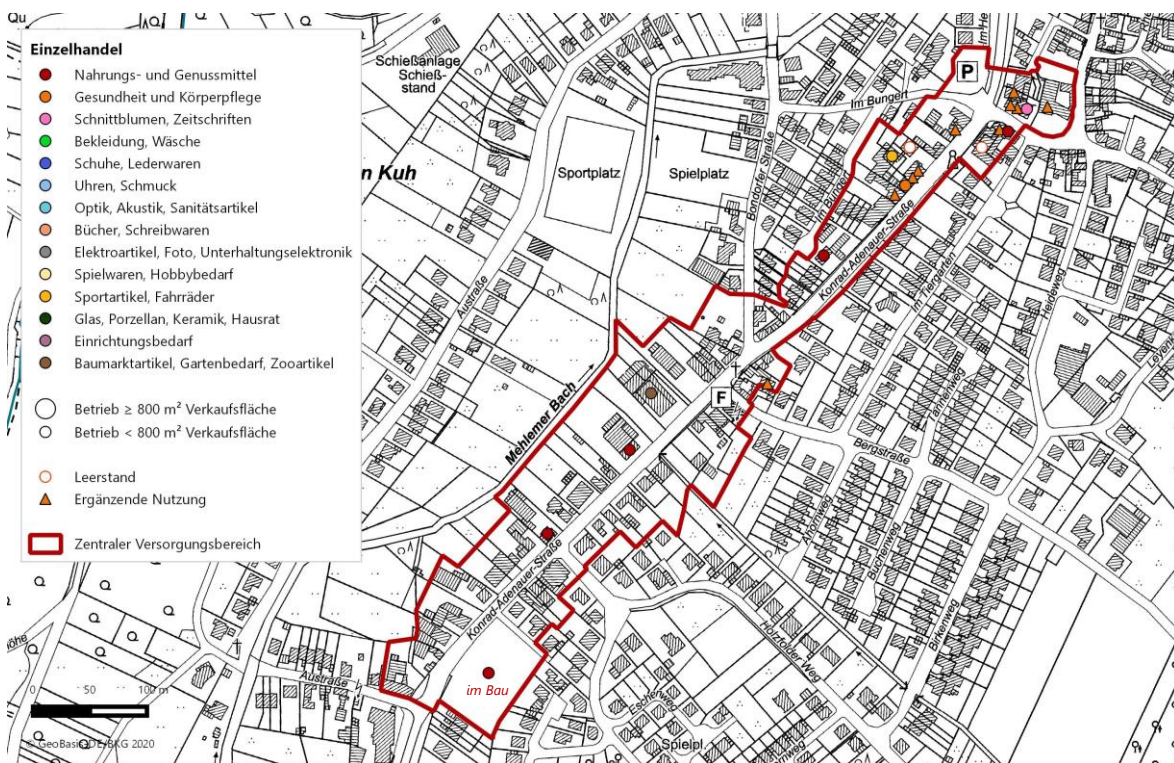
Der neu abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vom Vorplatz des Henseler Hofes im Nordosten über den Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße / Im Bungert / Rolandstraße sowie entlang der Konrad-Adenauer-Straße in Richtung Süden bis zur Einmündung der Austraße. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt damit im historischen Kernbereich des Gemeindeteils und umfasst zudem den derzeit im Bau befindlichen ALDI Lebensmitteldiscounter. Enthalten sind damit zentrentypische Nutzungen (Apotheke, Backwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitschriften) sowie auch darüberhinausgehende Bedarfe (Garten-, Reitsportfachmarkt). Innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiches befinden sich insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 1.940 m<sup>2</sup> VKF. Zum Vergleich: Im Jahr 2012 waren es zwölf Betriebe bzw. 1.355 m<sup>2</sup> VKF.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches stützt sich auch auf die planerische Zielvorstellung der Gemeinde Wachtberg zur Förderung des Ortsteils. Das im Jahr 2013 auf der Grundlage eines intensiven Bürgerbeteiligungsprozesses vorgelegte Integrierte Handlungskonzept Wachtberg-

Niederbachem<sup>13</sup> sieht unter dem Leitbild „Modernes Dorf mit Weitblick für alle Generationen!“ eine Förderung des Ortsteils und insbesondere des zentralen Ortskerns, wie er mit dem Zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt wurde, vor. Eines der sechs Schwerpunkte bildet das Handlungsfeld „Versorgung und soziale Infrastruktur“

Mit der Umgestaltung des Vorplatzes des Henseler Hofes im Zuge der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes hat der Zentrale Versorgungsbereich bereits eine städtebauliche und funktionelle Aufwertung erfahren.

Abb. 17: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Niederbachem



Der Zentrale Versorgungsbereich Niederbachem übernimmt die Nahversorgungsfunktion für die beiden Gemeindeteile Niederbachem (4.276 Ew.) und Oberbachem (1.098 Ew.); mit insgesamt rd. 5.400 Einwohnern erreicht das Nahversorgungszentrum die für eine stabile Nahversorgung unbedingt erforderliche Mindestanzahl von Einwohnern im Nahbereich. Aufgrund der vergleichsweise ungünstigen verkehrlichen Erreichbarkeit wurde der Ortsteil Ließem trotz seiner räumlichen Nähe nicht dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Niederbachem zugeordnet.

<sup>13</sup> plan-lokal GbR (2013): Integriertes Handlungskonzept Wachtberg-Niederbachem. Dortmund.

## 8 Wachtberger Sortimentsliste

### 8.1 Vorbemerkung

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Außerdem sollten in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Um innerhalb des Gemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen, empfiehlt es sich, auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der jeweiligen Kommune als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen.

Die nachfolgend ausgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Wachtberg. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aus der Anlage 1 des Landesentwicklungsplan NRW oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) im Rahmen der baurechtlichen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>14</sup>

Unbedingt zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden. Ein Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Ortskerne zulässig. Dagegen kann die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

---

<sup>14</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

## 8.2 Zur Ableitung der Wachtberger Sortimentsliste

Bei der Ableitung der Wachtberger Sortimentsliste hat die cima die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

**Nahversorgungsrelevant** sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden gleichzeitig auch den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Damit wird das planerische Ziel umgesetzt, die Zentren als Orte der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu stärken.

Als **zentrenrelevant** werden die Sortimente bezeichnet, die darüber hinaus

- für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einer Innenstadt oder in einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums profitieren.

Es kann sich dabei sowohl um Sortimente handeln, die bereits heute im nennenswerten Umfang in den Zentren angeboten werden, als auch um solche Warengruppen, die bislang nur untergeordnete Bedeutung in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren haben, aber aus planerischer Sicht Bestandteil des innerstädtischen Angebotes sein sollten.

**Nicht-zentrenrelevante** Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

### Änderungen gegenüber der Sortimentsliste für die Gemeinde Wachtberg 2012

Die aktualisierte Sortimentsliste für die Gemeinde Wachtberg entspricht weitgehend der Liste aus dem Jahr 2012. Folgende Veränderungen wurden vorgenommen:

- **Berücksichtigung der neuen LEP-Vorgaben**
  - Die Warengruppe „**pharmazeutische Artikel, Arzneimittel**“ ist entsprechend den Vorgaben des neuen LEP zukünftig zentrenrelevant, bisher war sie als nahversorgungsrelevant eingestuft worden. Es wird damit der Bedeutung der ansässigen Apotheken als Frequenzbringer der Zentralen Versorgungsbereiche größere Bedeutung zugemessen.
  - Parfümerie- und Kosmetikartikel (bislang zentrenrelevant) werden zusammen mit Drogerieartikeln (bislang nahversorgungsrelevant) entsprechend der Systematik des neuen LEP zur nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe „**Gesundheits- und Körperpflegeartikel**“ zusammengefasst.

- Aus der Warengruppe „**Sportartikel**“ werden ausgewählte Sortimente (Angel-, Jagd- und Reitartikel) aufgrund der Neubewertung durch den LEP aus der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente herausgelöst und als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- **Neubewertung einzelner Warengruppen**
  - Das Sortiment „Tiernahrung“ ist zukünftig nicht-zentrenrelevant; bisher war es aufgrund der Randsortimente der Lebensmittelanbieter als nahversorgungsrelevant eingestuft worden. Zudem wird das Sortiment „**Tiere und zoologische Artikel**“ zukünftig nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft und mit dem Sortiment „Tiernahrung“ zusammengeführt. Mit dieser Neuregelung wird die Möglichkeit geschaffen, in Wachtberg einen Fachmarkt für Tiernahrung bzw. einen Zoofachmarkt auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- **Vereinfachung der Liste**
  - Waren für Babys und Kleinkinder, die bislang gesondert in dem Sortiment „**Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)**“ erfasst wurden, werden den entsprechenden Warengruppen zugeordnet (Bekleidung, Möbel, Spielwaren etc.).
  - Die Warengruppe „**Brennstoffen und Mineralölerzeugnisse**“ ist nicht mehr Bestandteil der Sortimentsliste, da dieses Sortiment üblicherweise nicht Gegenstand kommunaler Einzelhandelskonzepte ist.
- **Verzicht auf strittige Begrifflichkeiten**
  - Die Warengruppe „Schnittblumen und kleinere Pflanzen“ wird unter dem Begriff „**Schnittblumen**“ als nahversorgungsrelevantes Sortiment neu gefasst; in der Praxis gibt es keine rechtssichere Definition des Sortiments „kleinere Pflanzen“.
  - Auf die Verwendung des unbestimmten Sortiments „**Geschenkartikel**“ wird zukünftig verzichtet.

### **Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente**

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Wachtberg sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel (Back- / Fleischwaren, Getränke, Reform- / Tabakwaren)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitschriften / Zeitungen

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Einzelhandels in Wachtberg sowie des allgemeinen Verbraucherverhaltens:

- Die aufgeführten Sortimente finden sich bereits heute in den Zentralen Versorgungsbereichen und tragen dort maßgeblich zu deren Versorgungsfunktion bei. Die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gehört zu den wesentlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen sind als ergänzende Angebote der Nahversorgung anzusehen, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten und unterstützt die im Einzelhandelskonzept als Ziel formulierte Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.
- **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** werden im Hauptzentrum Berkum durch die Parfümerie RÜDELL und die Drogeriefachmärkte DM und MÜLLER angeboten; entsprechend den Vorgaben des LEP wird das Sortiment als nahversorgungsrelevant eingestuft.
- Bei der Warengruppe Blumen wird eine Differenzierung zwischen **Schnittblumen** und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen auch in Wachtberg nicht zuletzt aufgrund ihrer begrenzten Haltbarkeit häufig in Kombination mit Waren des täglichen Bedarfs eingekauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z. B. Dünger, Erde, Torf), Gartenhäuser, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u. a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in klassischen integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

#### **Definition der zentrenrelevanten Sortimente**

Die nachfolgenden Warengruppen werden als **zentrenrelevant** eingestuft, da sie gegenwärtig zu den Kernsortimenten des lokalen Facheinzelhandels gehören bzw. diese eine strategische Bedeutung für die Einzelhandelsentwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen übernehmen können. Ferner wurde bei der Zuordnung die im Landesentwicklungsplan aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente beachtet.

- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe, Lederwaren (u. a. Koffer, Taschen)
- pharmazeutische Artikel
- optische und akustische Artikel
- Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- Spielwaren
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente begründet sich über die Vorgaben des LEP hinaus wie folgt:

- Auf das Segment **Bekleidung / Wäsche** entfällt in der Gemeinde Wachtberg ein erheblicher Anteil der Verkaufsfläche auf das Hauptzentrum Berkum. Hier befinden sich u. a. die Anbieter KIK, MISTER\*LADY und TAKKO sowie der inhabergeführte Anbieter RANDA.
- Das Sortiment **Schuhe, Lederwaren** wird in Wachtberg Mitte durch den Schuhfachmarkt K + K SCHUHE-CENTER vorgehalten. Somit liegt der Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Wachtberg innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Die Warengruppe wird als zentrenrelevant eingestuft.
- Zwei der drei in der Gemeinde Wachtberg liegenden Apotheken befinden sich innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche; das Sortiment **pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)** wird aufgrund dieses Besatzes als zentrenrelevant eingestuft.
- Die Warengruppe **optische und akustische Artikel** ist ebenfalls in Wachtberg Mitte mit dem Anbieter PRO OPTIK vertreten. Aufgrund des spezialisierten und höherwertigen Angebots sowie möglicher Kopplungseffekte mit anderen Zentrumseinkäufen empfiehlt die cima auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen.
- Das Sortiment **Bücher** gehört nach dem LEP ebenfalls zu den zentrenrelevanten Sortimenten, ist in Wachtberg bisher allerdings nur untergeordnet vorhanden, so z. B. als Randsortiment im Drogeriefachmarkt MÜLLER. Ein Ausbau des Angebotes innerhalb des Hauptzentrums Berkum ist aber planerisches Ziel.
- Das Sortiment **Papier / Bürobedarf / Schreibwaren** wird derzeit nur als Randsortiment angeboten, u. a. von Anbietern im Hauptzentrum Berkum (z. B. Drogeriefachmarkt MÜLLER); aufgrund der Vorgabe des LEP NRW wird es als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft.
- **Spielwaren und Bastelartikel** sowie **Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto** werden im Gemeindegebiet nur im geringen Umfang angeboten (Randsortimente von Drogerie MÜLLER).
- Das Sortiment **Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat** wird ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Auch diese Warengruppe wird derzeit vorrangig als Randsortiment angeboten, so z. B. von den Anbietern DEPOT und MÜLLER. Zudem ist in der Gemeinde Wachtberg auf die Sondersituation im Hinblick auf den historisch geprägte Töpferort Adendorf hinzuweisen. Hier befinden sich mehrere Anbieter von Töpferprodukten. Mit der Festsetzung dieses Sortiments als zentrenrelevante Warengruppe bleibt eine planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeit erhalten, wenn es um die Flächenbeschränkung (Randsortimentsregelung) dieses Sortimentes bei möglichen Ansiedlungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht.

Ebenfalls als **zentrenrelevant** eingestuft sind die nachfolgenden Sortimente. Es handelt sich hierbei um Warengruppen, die bislang in den Zentralen Versorgungsbereichen nicht oder nur in begrenztem Umfang vorhanden sind. Sie stellen aber Entwicklungspotenziale zur Weiterentwicklung dar. Zudem handelt es sich um Waren, die hinsichtlich der Angebotspräsentation und des Warenabtransportes durch den Kunden mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten ohne Einschränkungen in Einklang zu bringen sind:

- Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Sport- und Freizeitartikel (außer Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Uhren / Schmuck
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Musikalien, Briefmarken, Münzen und vergleichbare Hobbyartikel
- Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

#### **Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Folgende Sortimente werden als **nicht-zentrenrelevant** eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für Wachtberg nachgewiesen werden kann.

Ferner wurden bei der Zuordnung die im LEP NRW aufgeführte Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente beachtet.

- Fahrräder und Zubehör
- Lampen / Leuchten
- Kfz- / Motorradzubehör
- Kinderwagen / Kindersitze
- Tiernahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen
- Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche, Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

In der Mehrzahl der Fälle handelt es sich um unstrittig als nicht zentrenrelevant einzustufende Sortimente. Ergänzend dazu sei darauf hingewiesen, dass die Sortimentsgruppen **Fahrräder und Zubehör** sowie **Lampen und Leuchten** bereits in der Sortimentsliste der Gemeinde Wachtberg von 2012 als nicht zentrenrelevant aufgeführt war. Schließlich ordnet auch der Landesentwicklungsplan diese Warengruppen nicht mehr als zentrenrelevant ein.

Zusammenfassend wird der Gemeinde Wachtberg die nachfolgende „Sortimentsliste der Gemeinde Wachtberg“ empfohlen (Abb. 18). Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden.



**Abb. 18: Sortimentsliste der Gemeinde Wachtberg 2020**

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> (inkl. Back- / Fleischwaren, Getränke, Reform- / Tabakwaren)</li> <li>▪ <b>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</b> (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Zeitschriften / Zeitungen</li> </ul>
Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Bekleidung / Wäsche</b></li> <li>▪ <b>Schuhe / Lederwaren</b> (u. a. Koffer, Taschen)</li> <li>▪ <b>Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren</b></li> <li>▪ Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)</li> <li>▪ <b>Bücher</b></li> <li>▪ <b>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</b></li> <li>▪ Bastelartikel/ Künstlerbedarf</li> <li>▪ <b>medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel</b></li> <li>▪ optische und akustische Geräte</li> <li>▪ <b>Spielwaren</b></li> <li>▪ <b>Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)</b></li> <li>▪ <b>Uhren, Schmuck</b></li> <li>▪ <b>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</b></li> <li>▪ <b>Elektrokleingeräte</b> (Haushaltsgeräte, wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</li> <li>▪ Musikalien, Briefmarken, Münzen und vergleichbare Hobbyartikel</li> <li>▪ Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren</li> <li>▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bildrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör)</li> </ul>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrräder und Zubehör</li> <li>▪ Lampen / Leuchten</li> <li>▪ Kfz- / Motorradzubehör</li> <li>▪ Kinderwagen / Kindersitze</li> <li>▪ Tiernahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)</li> <li>▪ Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)</li> <li>▪ Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen</li> <li>▪ Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche, Werkzeuge, Sanitärartikel)</li> <li>▪ Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)</li> </ul>

\* Hervorgehoben: Leitsortimente der stets zentrenrelevanten Sortimente gemäß Anlage 1 LEP NRW  
Quelle: cima (2020)

## 8.3 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** sind nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für die nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandorte möglich, wenn entsprechend der Vorgaben des LEP NRW der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dient und innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen keine entsprechenden Entwicklungsflächen verfügbar sind.
- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind nur in den Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Damit wird eine zentrale Zielvorgabe des Konzeptes (Stärkung der Zentren) aufgegriffen.
- **In GE- und GI-Gebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen.** Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente und Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher. Bestehende Betriebe (auch mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und des Standortes kann diesen Betrieben ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden, wenn der bestehende Betrieb baurechtlich genehmigt ist und es sich um eine erstmalige Überplanung des Standorts handelt. Der Umfang einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ist aus der gutachterlichen Bewertung des jeweiligen Einzelfalls abzuleiten.
- In **MI-Gebieten** sind Einzelhandelsnutzungen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Allgemeinen zulässig. Nur in begründeten Einzelfällen sind Einzelhandelsnutzungen in Mischgebieten generell auszuschließen. Als Beispiel sei genannt das Umfeld von frequenzstarken Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Ortskerne. In der Praxis führen diese Betriebe häufig zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in direkter Nachbarschaft. Liegt eine Mischgebietsausweisung vor, sind grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit unabhängig vom Sortiment zulässig. Um der Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Fachmärkten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche vorzubeugen, kann ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesen Fällen geboten sein. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass unter Umständen auch ein Anbieter mit deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup> VKF schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche haben kann.
- Bei der Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Es wird empfohlen, die Dimensionierung einzelner Randsortimente im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu analysieren und zu bewerten. Damit wird sichergestellt, dass die maximal zulässigen Randsortimentsflächen nicht durch ein einzelnes Sortiment belegt werden können.
- **Maximale Verkaufsflächenfestsetzungen** in den Bebauungsplänen sind bei der Begründung des Bebauungsplans durch Verweise auf die entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung sachlich zu belegen. Die unbegründete Verwendung von maximalen Verkaufsflächenfestsetzungen ist

zu vermeiden. Nur die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsgrenze ist in der Rechtsprechung zur Bestimmung von großflächigen Einzelhandelsbetriebe allgemein anerkannt.

- Die Gemeinde Wachtberg ist aufgefordert, gezielt die **vorhandenen Bebauungspläne in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und ihre Rechtssicherheit** hin zu überprüfen; ggf. ist auch für ausgewählte Standorte im unbeplanten Innenbereich ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um Fehlentwicklungen im Sinne einer möglichen Schädigung des Zentralen Versorgungsbereiches planungsrechtlich abwehren zu können.

#### **Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse**

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Rat der Gemeinde Wachtberg förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann.

Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der Nachbarkommunen, der relevanten Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- förmlicher Beschluss des Wachtberger Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat der Gemeinde Wachtberg
- förmlicher Beschluss der Zentralen Versorgungsbereiche in der vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzung durch den Rat der Gemeinde Wachtberg
- förmlicher Beschluss der Wachtberger Sortimentsliste in der vorgeschlagenen Fassung durch den Rat der Gemeinde Wachtberg

## 9 Fazit

Mit der Fortschreibung des im Jahr 2012 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird ein aktuelles und an die zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlage angepasstes gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgelegt. Die Fortschreibung dient als Orientierungsleitfaden für zukünftige Ansiedlungsentscheidungen und als planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet insgesamt. Politik und Verwaltung können damit die nötigen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung schaffen, u. a. ist in diesem Zusammenhang die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels außerhalb und innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu nennen.

Gleichzeitig haben die Analyse des Einzelhandelsbestandes und die Bewertung der Entwicklungspotenziale gezeigt, dass sich die Versorgungssituation in Wachtberg durch die Umsetzung des Projektes Wachtberg Mitte im Gemeindeteil Berkum maßgeblich verbessert hat. Dies bezieht sich zum einen auf die Nahversorgung, zum anderen aber auch auf die Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, die bis dahin vielfach nur rudimentär in der Gemeinde angeboten wurden. Auch die derzeit in der Umsetzung befindliche Errichtung eines neuen Nahversorgungsangebotes im Gemeindeteil Niederbachem ist vor diesem Hintergrund positiv zu bewerten. Neben möglichen Neuansiedlungen wird es zukünftig in Wachtberg ebenso wichtig sein, die auf der einzelbetrieblichen Ebene der bestehenden Geschäfte vorhandenen Defizite gezielt abzubauen und gleichzeitig weiter eine weitere Attraktivierung der Versorgungsangebote zu unterstützen.

Mit der Überprüfung des Zentrenkonzeptes und der Sortimentsliste für die Gemeinde Wachtberg wird die Rechtssicherheit des Einzelhandelskonzeptes durch den Bezug auf fortgeschriebene Bestandsdaten, die Einbeziehung der aktuellen Ziele der Gemeindeentwicklung sowie der Berücksichtigung der aktuellen landesplanerischen Vorgaben sichergestellt.